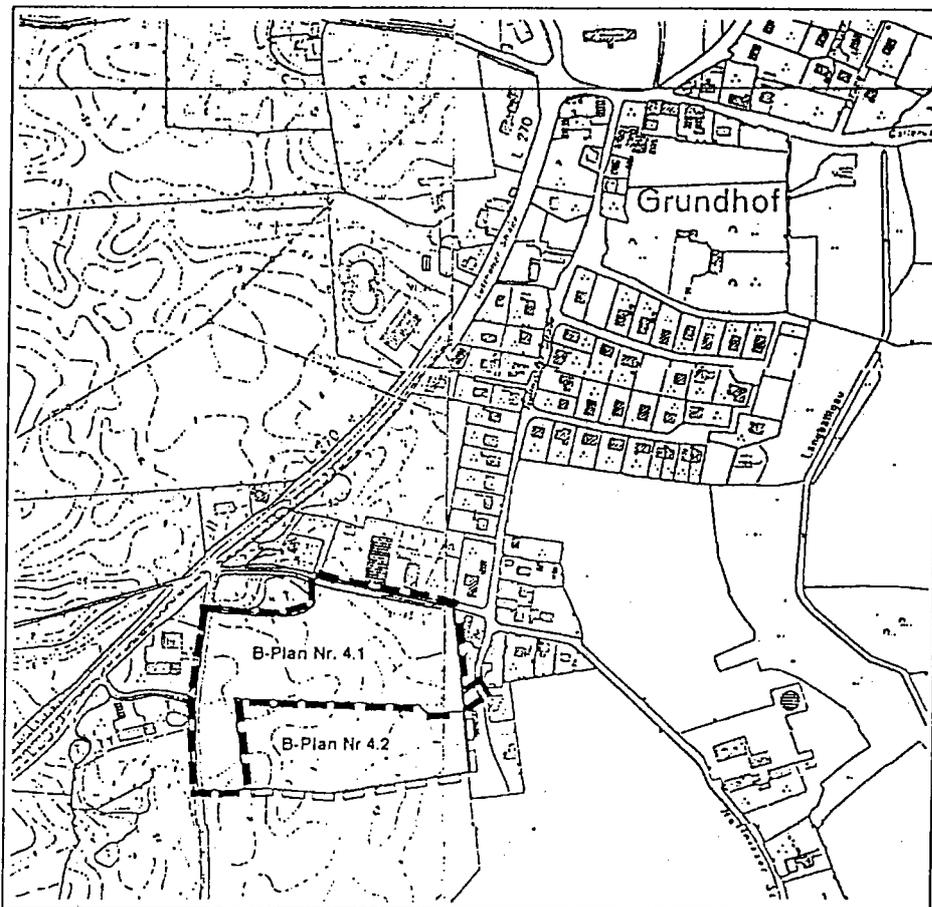


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 4.1 "Süderfeld 1"
für den Bereich
"südlich der Ulmenallee,
östlich der Straße Grundhoffeld und
westlich der Grünen Straße"

Gemeinde Grundhof, Amt Langballig,
Kreis Schleswig-Flensburg



November 1999

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Grundhof, Amt Langballig,
Kreis Schleswig-Flensburg,

durch:
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt
Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 04835 / 9777-0

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans	2
4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
6.0 Städtebauliches Konzept	4
7.0 Inhalt des Bebauungsplanes	5
7.1 Art der Nutzung	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweisen, Baugrenzen	6
7.4 Verkehrserschließung	7
8.0 Technische Infrastruktur	8
8.1 Oberflächenentwässerung	8
8.2 Schmutzwasserentsorgung	8
8.3 Wasserversorgung	9
8.4 Energieversorgung	9
8.5 Telekommunikation	9
8.6 Brandschutz	9
9.0 Schallschutz	10
10.0 Belange von Natur und Landschaft	11
10.1 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	11
10.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	11
10.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	15
11.0 Textliche Festsetzungen	18
12.0 Örtliche Bauvorschriften	19
13.0 Flächenbilanz und Kostenangaben	20
13.1 Flächenbilanz	20
13.2 Kostenangaben	20
14.0 Planungsverfahren	21

1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der etwa 2,3 Hektar große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.1 "Süderfeld 1" liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Grundhof. Er ist der nördliche Teil des insgesamt rund 4 Hektar großen Geltungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung, der durch einen Beschluß der Gemeindevertretung Grundhof vom 13.07.1999 in zwei eigenständige Bebauungspläne (B-Plan Nr. 4.1 "Süderfeld 1" und B-Plan Nr. 4.2 "Süderfeld 2") aufgeteilt wurde.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4.1 wird begrenzt durch

- die Ulmenallee im Norden,
- die Böschungskante zum Feuchtbiotop im Nordwesten,
- die Straße Grundhoffeld im Westen,
- die rückwärtigen Grenzen der am Holnisser Weg ("Grüne Straße") gelegenen Flurstücke Nr. 55/1 und 46/2 im Osten,

Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft in etwa 100 bis 120 m Entfernung etwa parallel zur Ulmenallee und verschwenkt 27 m östlich der Straße Grundhoffeld um rund 60 m nach Süden und bezieht zwei an dieser Straße gelegenen zukünftige Baugrundstücke mit ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1 umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Grundhof, Flur 3:

- den nördlichen Teil des Flurstückes 45/2 mit Ausnahme des Feuchtbiotops und der angrenzenden Fläche des kleinen Gehölzbestandes sowie
- die direkt angrenzenden Teile der Flurstücke Nr. 205/2 (Straßenflurstück Ulmenallee) und Nr. 200/2 (Straßenflurstück Grundhoffeld) jeweils bis zur Straßenmitte.

2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Grundhof beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zu entsprechen und ein neues, etwa 4 Hektar großes Wohngebiet mit etwa 40 Baugrundstücken bzw. 45 bis 50 WE zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang wurde kürzlich die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Flächennutzungsplanänderung wurde seitens der Landesplanung nur unter der Auflage zugestimmt, daß überschaubare Realisierungsabschnitte gebildet werden und diese dann in mindestens zwei hintereinander wirksam werdenden Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Aus diesem Grund soll die Realisierung des im Plan dargestellten Gesamtkonzeptes jetzt in zwei Abschnitten erfolgen:

- In einem ersten Schritt soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.1 der nördliche Teil des Wohngebietes mit etwa 25 bis 30 WE realisiert werden.
- Der südliche Teil der Fläche (ca. 15 - 20 WE) soll zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage des eigenständigen Bebauungsplans Nr. 4.2 "Süderfeld 2" bebaut werden.

3.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im kürzlich geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Grundhof (7. F-Plan-Änderung, Teiländerungsfläche Nr. 3) ist eine die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4.1 und Nr. 4.2 umfassende, insgesamt 4,30 Hektar große Fläche als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Parallel zur südlichen Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt. Im Landschaftsplan wird für diesen Bereich die Neuanpflanzung eines Knicks vorgeschlagen.

Ein kleiner Teil im Südwesten des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.1 liegt innerhalb des im § 32 Landeswaldgesetz festgelegten 30-Meter-Waldschutzstreifens des südwestlich angrenzenden Waldgebietes, der als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grundhof sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4.1 und Nr. 4.2 als Siedlungsfläche dargestellt.

4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Grundhof, die zum Amt Langballig gehört, liegt etwa 15 km östlich des Oberzentrums Flensburg. Gemäß der 1997 in Kraft getretenen *Landesverordnung zum zentralörtlichen System* liegt Grundhof im Einzugsbereich des ländlichen Zentralortes Sörup. Die Gemeinde Grundhof selbst hat keine zentrale Funktion.

Im *Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998* wird die Gemeinde Grundhof als Teil eines den gesamten östlichen Teil der Landschaft Angeln umfassenden *Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* eingestuft. Die Gemeinde Grundhof ist darüber hinaus anerkannter Erholungsort.

Für den Planungsraum V, in dem die Gemeinde Grundhof liegt, wird zur Zeit ein neuer Regionalplan erarbeitet. In dem gültigen, 1976 verabschiedeten *Regionalplan des Planungsraumes V* werden der Gemeinde Grundhof die Hauptfunktion Wohnen und die Nebenfunktionen Landwirtschaft und ländliches Gewerbe/Dienstleistungen zugewiesen. Im Rahmen einer Teilortschreibung des Regionalplanes wurden im Dezember 1997 Eignungsräume für die Windenergienutzung ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.1 ist hiervon nicht betroffen.

In der landesplanerischen Stellungnahme zur 7. Flächennutzungsplanänderung vom 1.2.1999 wird von einem Entwicklungsrahmen von ca. 60 WE bis zum Jahre 2010 in der Gemeinde Grundhof ausgegangen. Im Bereich der Teiländerungsfläche Nr. 3, die die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 umfaßt, könnten allein etwa 60 WE entstehen. Eine vollständige Erschließung dieser Fläche würde damit unter Berücksichtigung der im Zeitraum von 1995 bis 1998 geplanten bzw. bereits realisierten Wohneinheiten über die langfristige Flächenvorsorge der Gemeinde Grundhof im langfristigen Planungszeitraum bis 2010 hinausgreifen. Aus diesem Grund soll die Realisierung des Wohngebietes zeitlich gestreckt im Rahmen der beiden eigenständigen Bebauungspläne Nr. 4.1 und Nr. 4.2 erfolgen. Außerdem wurde die im Rahmen der beiden B-Pläne überplante Fläche gegenüber der in der 7. F-Plan-Änderung dargestellten rund 4,3 Hektar große Teiländerungsfläche Nr. 3 leicht reduziert (Bebauungsplan Nr. 4.1: 2,3 ha, B-Plan Nr. 4.2: 1,5 ha). Dementsprechend verringert sich auch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 60 WE auf etwa 50 WE (B-Plan Nr. 4.1: 25 bis 30 WE, B-Plan Nr. 4.2: 15 bis 20 WE).

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Süderfeld" liegt am südlichen Ortsrand von Grundhof etwa 700 m südlich des alten Ortskerns. Der Ortskern, der sich im Bereich um die aus dem 12. Jahrhundert stammende Dorfkirche befindet, ist vom Plangebiet über den Holnisser Weg oder die Luthhöfter Straße (Landesstraße 270) zu erreichen. Direkt südlich des Ortskerns liegt östlich des Holnisser Weges der gemeindeeigene Spielplatz. Beiderseits des Holnisser Weges und in dem östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bytoff" sind in den letzten Jahrzehnten zahlreiche neue Einfamilienhäuser entstanden.

Die Landesstraße 270 verläuft, aus Richtung Husby kommend, durch den Ortskern von Grundhof und weiter in Richtung Langballig. Sie führt im Bereich der Straßenkreuzung Luthhöfter Straße / Ulmenallee / Grundhoffeld am Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorbei. Das Fahrbahnniveau der Landesstraße liegt in diesem Straßenabschnitt bei etwa 47,5 m über NN und damit rund 2 bis 3 Meter über dem Geländeneiveau des Plangebietes.

Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Ulmenallee verbindet die Landesstraße 270 mit dem Holnisser Weg. Prägend für die Ulmenallee ist der dortige Baumbestand, der sich überwiegend aus parallel zur Straße stehenden Linden und Ahornen unterschiedlichen Alters zusammensetzt.

Auf der Nordseite der Ulmenallee stehen ein kleines reetgedecktes Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert und eine Hofanlage, deren Gebäude zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Vor der Hofanlage stehen an der Straße einige Bäume, darunter eine alte Linde mit einem Stammdurchmesser von etwa 80 cm.

Nordwestlich des Plangebietes befand sich im Bereich der Straßenkreuzung L 270 / Ulmenallee / Grundhoffeld bis vor kurzem ein kleiner Gehölzbestand, der sich überwiegend aus Erlen, Eschen und Weiden zusammensetzte. Ein großer Teil des Baumbestandes wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßenkreuzung abgeholzt. Die Fläche ist nach Abstimmung mit dem Forstamt Schleswig nicht als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen.

Östlich grenzt direkt ein kleiner, stark verlandeter Teich an, der ein gemäß § 15 a Landesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop darstellt. Zur südlich angrenzenden, etwa 2 m höher gelegenen Weidefläche gibt es eine steile, z.T. dicht mit Gehölzen bewachsene Böschung.

Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende kleine Straße Grundhoffeld führt von der Straßenkreuzung Luthhöfter Straße / Ulmenallee nach Süden in die etwa 1 km südlich des Plangebietes gelegene Splittersiedlung Grundhoffeld.

Im Dreieck zwischen der Luthhöfter Straße und der Straße Grundhoffeld stehen auf den Flurstücken 6/2 bzw. 7/1 und 10/1 zwei ältere Hofanlagen, deren reetgedeckte Hauptgebäude in den Jahren 1813 bzw. 1820 errichtet wurden. Beide Hofanlagen haben ihre Belegenheit an der Landesstraße. Darüber hinaus gibt es jeweils zusätzliche Zufahrten von der Straße Grundhoffeld aus.

Südlich der beiden Hofanlagen liegt ein kleines Waldgebiet, in dem überwiegend Buchen stehen. Die gemäß § 32 Landeswaldgesetz geltende Waldschutzzone von 30 m liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nordöstlich des Plangebietes stehen am Holnisser Weg zwei Wohnhäuser mit Putzfassaden aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Südlich davon stehen an einem auch "Grüne Straße"

genannten Teil des Holnisser Weges einige jüngere Einfamilienhäuser. Das direkt an das Plangebiet angrenzende Flurstück Nr. 46/2 wird als Schafweide genutzt. Auf der Fläche steht ein kleines Stallgebäude.

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Herbst 1998 keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe.

Das Plangebiet selbst wird ebenso wie die südlich angrenzende Fläche als Weide genutzt. Das Geländeniveau der leicht hügeligen Weidefläche liegt zwischen rund 42,5 m und 46,5 m über NN. Der höchste Punkt liegt am südwestlichen Rand des Plangebietes (46,6 m über NN), der niedrigste in der Nähe der östlichen Grenze (mit 42,4 m über NN). In diesem Bereich verläuft in West-Ost-Richtung ein verrohrter Vorfluter, der sich in Richtung Osten fortsetzt. Östlich des Plangebietes verläuft er im südlichen Teil des Flurstückes Nr. 55/1 und quert dann die Grüne Straße.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Knick. Er befindet sich auf dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 55/1 bzw. auf dem dazwischenliegenden, bis an die Grüne Straße reichenden Teil des Flurstückes 45/2 und setzt sich auf dem südlich angrenzenden Flurstück 46/2 fort. Nur im nördlichen, auf dem Flurstück 55/1 gelegenen Teil sind Knickwall und Gehölzbewuchs recht vollständig erhalten, während im südlichen Abschnitt ein ausgeprägter Wall fehlt und anstelle von knicktypischen Laubgehölzen zum Teil Tannen wachsen.

6.0 Städtebauliches Konzept

Das die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 umfassende Gesamtkonzept sieht vor, ein der Lage am Ortsrand entsprechendes, stark durchgrüntes dörfliches Wohngebiets zu entwickeln. Der dörflichen Siedlungsstruktur des Ortes Grundhof entsprechend soll eine offene, ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern bestehende eingeschossige Bebauung von gleichmäßiger Dichte entstehen.

Die Straßenerschließung soll in Abstimmung mit dem Straßenbauamt nahezu ausschließlich über die Ulmenallee und über eine neue ringförmige Erschließungsstraße (Planstraße A) erfolgen. Zu der kleinen Straße Grundhoffeld wird es lediglich einen Fuß- und Radweg geben, der im Ausnahmefall zum Beispiel auch für Entsorgungs- oder Umzugsfahrzeuge befahrbar sein soll. Lediglich die wenigen direkt an der Straße Grundhoffeld gelegenen Grundstücke werden auch über diese Straße erschlossen.

Die diesen Bereich prägenden und zum Teil auch gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile wie das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer, der Baumbestand an der Ulmenallee und der an der östlichen Grenze außerhalb des Plangebietes verlaufende Knick sollen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bzw. geschützt werden und sollen zukünftig den Charakter des neuen Wohngebietes mitbestimmen.

An der südlichen Grenze des neuen Wohngebietes soll außerdem ein neuer Knick angepflanzt werden, der zukünftig den Ortsrand markieren wird und zusätzlich als eine von mehreren ökologischen Ausgleichsmaßnahmen dienen soll.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als **allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete haben zusammen eine Fläche von rund 17.300 qm. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten unter anderem ausnahmsweise zulässigen **Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen**, da diese nicht mit der Eigenart des Gebietes vereinbar sind.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird im Bereich der dort festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 eine 5,5 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 in Teil B soll dort durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher in Anlehnung an die landschaftstypischen Knicks ein Gehölzstreifen entstehen, der als Ortsrandeingrünung dienen soll.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird außerdem festgesetzt, daß auf den **Baugrundstücken pro angefangenen 400 qm ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum** anzupflanzen ist, um eine der ländlichen Umgebung entsprechende Durchgrünung des neuen Wohngebietes mit heimischen Bäumen zu erreichen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird eine 1.250 qm große, durchschnittlich 10 m breite Fläche als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 als Sukzessionsfläche zu entwickeln und soll als Pufferzone zwischen dem neuen Wohngebiet und dem direkt an das Plangebiet angrenzenden gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützten Feuchtbiotop dienen.

Die im östlichen Teil des Plangebietes gelegene Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB als **Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken** festgesetzt.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.1 wurde verzichtet. Die Gemeinde Grundhof beabsichtigt statt dessen, den zentral im Ort gelegenen, auch vom Plangebiet aus über den Holnisser Weg gut erreichbaren gemeindeeigenen Spielplatz parallel zur Realisierung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.1 geplanten Wohngebietes aufzuwerten. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem im B-Plangebiet tätigen Erschließungsträger geschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung liegt das Ziel zugrunde, im Plangebiet ein der dörflichen Siedlungsstruktur des Ortes Grundhof entsprechendes locker bebautes Wohngebiet zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird für **sämtliche Baugebiete eine GRZ von 0,25** sowie eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Die Dachgeschosse dürfen in dem Umfang ausgebaut werden, daß sie nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse gelten. Die festgesetzte GRZ liegt deutlich unter der in § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstgrenze von 0,4.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird für sämtliche Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, daß die **Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 650 qm** haben müssen. Beim Bau von Doppelhäusern muß das **einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm** haben.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen

In sämtlichen **Baugebieten** wird gemäß § 22 BauNVO der dörflichen Umgebung entsprechend eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die **Baugrenzen** werden weitgehend so festgesetzt, daß für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht. Sie verlaufen in der Regel in einem Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze. Lediglich an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes Nr. 1 wurde die Baugrenze in einem Abstand von 3 Metern zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um die Bebaubarkeit der zukünftigen Baugrundstücke zu gewährleisten und um den zukünftigen Bauherren zumindest noch einen minimalen Spielraum in bezug auf die Stellung ihrer Gebäude zu belassen.

Gäragen, Carports und Stellplätze oder andere nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im südwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 verläuft die Baugrenze so, daß ein Abstand von 30 Metern zu dem westlich der Straße "Grundhoffeld" gelegenen kleinen Waldgebiet gewahrt bleibt. In der südwestlich der Baugrenze gelegenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldschutzzone ist gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird auf der Fläche der allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 ein 3 m breiter Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als **Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist**, festgesetzt. Auf dieser Fläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Ausgenommen ist lediglich die Errichtung von Zäunen zur Grundstückseinfriedung.

Durch diese Festsetzung werden Beeinträchtigungen des an der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Knicks, die mit der Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Schuppen, Carports etc.) auf dieser Fläche verbunden wären, vermieden.

Die Gemeinde strebt an, daß im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, nicht jedoch Reihenhäuser und Geschosßwohnungen entstehen. Deshalb wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt, daß in sämtlichen **Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß im Plangebiet eine aufgelockerte, durchgrünte Einzel- und Doppelhausbebauung ohne größere Baukörper entsteht.

In der die textlichen Festsetzung Nr. 3 wird festgelegt, daß **pro Wohngebäude** nur die Errichtung von **2 Wohnungen** zulässig ist. Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur eine Wohnung zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, daß im Plangebiet nicht erheblich mehr als die angestrebte Zahl von maximal etwa 25 bis 30 WE entstehen. Außerdem soll vermieden werden, daß größere, dorfuntypische Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen errichtet werden.

7.4 Verkehrserschließung

Die Straßenerschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Ulmenallee und über eine neue ringförmige Erschließungsstraße (Planstraße A). Ein geringer Teil der Baugrundstücke werden auch direkt durch die Straßen Ulmenallee und Grundhoffeld erschlossen. Von der Straße Grundhoffeld wird es lediglich einen Fuß- und Radweg in das neue Wohngebiet geben der im Ausnahmefall zum Beispiel durch Entsorgungs- und Umzugsfahrzeuge befahren werden kann.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht, die sich insbesondere in Bezug auf die Straßenanbindung an die Ulmenallee sowie die Verbindung zur Straße Grundhoffeld unterschieden. Die im Bebauungsplan enthaltene Erschließung erwies sich dabei als die wirtschaftlichste, städtebaulich günstigste und ökologisch verträglichste Variante.

Die Ulmenallee ist an die Landesstraße 270 (Lutzhöfter Straße) angebunden. Der Straßenknoten L 270/Ulmenallee/Grundhoffeld wurde in jüngster Zeit umgestaltet.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.1 soll nur der nördliche Teil der neuen gebietsinternen Erschließungsstraße (Planstraße A) realisiert werden. An der Stelle, wo der Fuß- und Radweg in Richtung Grundhoffeld abzweigt, wird eine Wendeanlage errichtet, die so bemessen ist, daß dort Lieferwagen und kleinere LKW wenden können (Radius mindestens 7 m). Für größere LKW (z.B. Dreiachsiges Müllfahrzeug, Umzugswagen) soll die Möglichkeit bestehen, über den Fuß- und Radweg und die Straße Grundhoffeld aus dem Gebiet herauszufahren.

Die Planstraße A sowie die jeweils bis zur Fahrbahnmitte im Plangebiet gelegenen Flurstücke der Straßen Grundhoffeld und Ulmenallee werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

An der Ulmenallee wird auf der Südseite zusätzlich zum bisherigen Straßenflurstück ein 4 bis 5 m breiter Streifen in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen. Hier soll südlich der vorhandenen Baumreihe ein separater Fußweg angelegt werden.

Für die an der Ulmenallee stehenden Bäume wird - mit Ausnahme einer im zukünftigen Einmündungsbereich der Planstraße A in die Ulmenallee stehenden jungen Linde - ein **Erhaltungsgebot** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind im Bereich der Ulmenallee Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

Die **Planstraße A** wird durchgängig als **Straßenverkehrsfläche** in 7,5 m Breite festgesetzt. Die 7,5 m breite Verkehrsfläche ermöglicht eine Gestaltung des Straßenraums zum Beispiel mit 4,0 m breitem Pflaster- oder Asphaltstreifen und beidseitigen, 1,5 m bzw. 2,0 m breiten Randstreifen mit Schotterrasen. So wird in Ausnahmefällen eine Begegnung PKW / LKW (z.B. Müllfahrzeug) ermöglicht. Außerdem kann auf den Randstreifen im Bedarfsfall geparkt werden.

Auf der Süd- oder Westseite der Straße sowie parallel zum geplanten Fußweg sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 im öffentlichen Straßenraum heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume gepflanzt werden. In diesem Zusammenhang werden **Anpflanzgebote für insgesamt 28 heimische Laubbäume** festgesetzt.

Parallel zur Straße Grundhoffeld werden auf den dort gelegenen zukünftigen Baugrundstücken je zwei Standorte festgesetzt, an denen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Die Bäume sollen auf den zukünftigen Privatflächen gepflanzt werden, da das Straßenflurstück der Straße Grundhoffeld zu schmal ist, um Straßenbäume anzupflanzen.

In beiden Fällen sind für die Region als Straßenbäume typische Baumarten aus folgender Artenliste gepflanzt werden:

- Acer platanoides (Spitzahorn oder Kugelahorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Es ist die Mindestpflanzqualität "Hochstamm 3 xv Stu 18 - 20 cm" einzuhalten.

Durch diese Pflanzqualität ist gewährleistet, daß schon nach einem vergleichsweise kurzen Zeitraum die ortsbildprägende Wirkung der neugepflanzten Straßenbäume zum Tragen kommt. Darüber hinaus ist eine größere Anwuchssicherheit gegeben als bei Gehölzen geringerer Qualität.

Für den geplanten Fußweg zur Straße Grundhoffeld erfolgt eine Festsetzung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung **Gehweg** in 5,0 Metern Breite.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist es erforderlich, das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über unterirdische Leitungen dem an der östlichen Grenze des Plangebietes geplanten Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. Es ist ein Überlauf in den in einen in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Vorfluter vorgesehen.

Auch das von den Dachflächen und den versiegelten privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Grauwasserkreisläufe gesammelt werden kann, über eine unterirdische Regenwasserkanalisation dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.1 erfordert eine Aufhebung bzw. Verlegung von Teilabschnitten des in diesem Bereich verrohrten Vorfluters des Wasser- und Bodenverbandes Langballigau. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in diesem Zusammenhang eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband und der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Im Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung der Gemeinde Grundhof, die im Rahmen der Erschließungsplanung verlegt werden soll.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung soll über über die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Grundhof erfolgen.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln erfolgen.

8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG. In der zweiten Hälfte des Jahres 2000 soll die Gemeinde Grundhof einschließlich des Bebauungsplangebietes Nr. 4.1 an das Gasversorgungsnetz der SCHLESWAG angeschlossen werden.

8.5 Telekommunikation

Ein über eine Lizenz gemäß § 8 Telekommunikationsgesetz verfügender Lizenznehmer wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1 ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B-Plans im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

8.6 Brandschutz

In der Gemeinde Grundhof besteht eine freiwillige Feuerwehr. Im Rahmen der Erschließungsfachplanung erfolgt eine Abstimmung mit dem Ortswehrführer, um die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

9.0 Schallschutz

Eine Lärmbelastung ist durch die nordwestlich des Geltungsbereichs verlaufende Lutzhöfter Straße (L 270) gegeben. Es ist von einem DTV (1995) von 2.104 Kfz/24 h bei 13 % Schwerlastverkehr auszugehen (Quelle: Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein 1995). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Straßenabschnitt beträgt 70 km/h. Die Entfernung von der für die Schallermittlung maßgeblichen Fahrbahnmitte der Landesstraße zur nordwestlichen Ecke des Baugebietes Nr. 1 beträgt 43 Meter.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurden die DIN 18005 sowie die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) herangezogen. Nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sollten in Wohngebieten Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts möglichst nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert, jedoch ist in begründeten Fällen eine Überschreitung denkbar. Die in der 16. BImSchV festgelegten Grenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts sollten nach der gängigen Beurteilungspraxis jedoch nicht überschritten werden.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 4.1 wurde eine überschlägige Berechnung (graphische Ermittlung) der Schallimmissionen gemäß der 16. BImSchV durchgeführt. Danach wird der in der DIN 18005 festgelegte Tagwert von 55 dB(A) in 90 m Entfernung zur Fahrbahnmitte der Landesstraße eingehalten, der Nachtwert in 110 m Entfernung. D.h., die in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte werden im nordwestlichen Teil des Plangebietes überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Der für die Tagzeit festgelegte Grenzwert von 59 dB(A) wird bereits in 40 m Entfernung zur Fahrbahnmitte eingehalten. Der Nachtwert von 49 dB(A) wird in 50 m Entfernung zur Fahrbahnmitte eingehalten. Lediglich für einen kleinen Teil des geplanten Baugrundstücks Nr. 14 sowie für Teile der angrenzenden Verkehrs- und Maßnahmeflächen ergab die Überschlagsrechnung eine geringfügige Überschreitung des Nachtwertes.

Es ist jedoch davon auszugehen, daß die tatsächlichen Schallwerte im Wohngebiet eher noch etwas geringer sein werden als die rechnerisch ermittelten Werte. Dies begründet sich darin, daß eine freie Schallausbreitung, wie sie den Berechnungen zugrunde liegt, aufgrund der örtlichen Situation (Topographie, Baum- und Gebäudebestand) nicht uneingeschränkt möglich ist.

Eine weitere Reduzierung der Schallimmissionen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da zur Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Landesstraße keine entsprechenden Flächen verfügbar sind und eine Reduzierung der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen nicht realistisch erscheint, weil dort bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gilt.

Aus diesem Grund werden in der textlichen Festsetzung Nr. 10 passive Schallschutzmaßnahmen für das geplante Baugrundstück Nr. 14 festgesetzt.

Die auf den übrigen Grundstücken im nordwestlichen Teil des Plangebietes gegebene geringfügige Überschreitung der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte wird von der Gemeinde Grundhof unter den genannten Rahmenbedingungen als vertretbar angesehen.

10.0 Belange von Natur und Landschaft

Dieses Kapitel faßt die Aussagen des den Bebauungsplan begleitenden Grünordnungsplanes zusammen und erläutert und begründet die nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen.

10.1 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Entsprechend der Anlage zum Runderlaß zur Eingriffsregelung vom 3. Juli 1998 werden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen Bewertungskategorien zugeordnet. Hierbei wird der Großteil des Plangebietes als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.

Die Baumreihe entlang der Ulmenallee wird aufgrund der landschaftsbildprägenden Funktion und aufgrund des hohen Alters der Ahornbäume als schutzwürdiger Bereich bewertet. Die Ahornbäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Grundhof geschützt.

Der Knickabschnitt am östlichen Rand des Plangebietes ist gemäß § 15b LNatSchG geschützt.

10.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen werden nur insoweit als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, wie dies städtebaulich erforderlich ist (Funktion der Gestaltung oder des ökologischen Ausgleichs) und ein rechtlicher Bezug (BauGB, BauNVO) vorhanden ist.

Die in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen gliedern sich in:

- Minimierungsmaßnahmen
- Erhaltungsgebot
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes

Minimierungsmaßnahmen

Eine Minimierung der o.g. Eingriffe ist u.a. durch eine gezielte Begrenzung der versiegelten Flächen zu erreichen. Die GRZ wird mit 0,25 in angemessener Größenordnung festgesetzt, so daß die Bodenversiegelung durch Bebauung in den Baugebieten begrenzt wird.

Darüber hinaus wird beim Ausbau der Erschließungsstraße die Versiegelung minimiert werden, indem die Dimensionen auf das unbedingt Notwendige ausgelegt werden (Orientierung an der EAE 95).

Durch die Festsetzung einer Baufreihaltezone zum vorhandenen Knick und die Anlage einer Pufferzone zum Feuchtbiotop / Gehölzbestand werden Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbereiche vermieden.

Aus ökologischer Sicht gilt es, Niederschlagswasser möglichst nahe am Niederschlagsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern. Im Straßenraum soll Niederschlagswasser soweit möglich in den rasenbewachsenen Randstreifen versickern. Aufgrund der natürlichen Bodenverhältnisse (Geschiebemergel) ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens jedoch eingeschränkt. Der nicht versickerbare und nicht in den Privatgrundstücken bzw. -häusern für Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung verwertbare Teil des Oberflächenwassers im Straßenraum und in den Baugrundstücken soll daher einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

Erhaltungsgebote

Die nachfolgend genannten Gebote zur Erhaltung, zum Schutz und zur Pflege von Knicks sind bei der Realisierung der Bebauung zu beachten:

Erhalt von Knicks:

Der vorhandene Knickabschnitt am östlichen Rand des Plangebietes ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 15 b LNatSchG zu erhalten.

Mindestabstand baulicher Anlagen von den Knicks:

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der vorhandenen und der anzulegenden Knicks Mindestabstände zu berücksichtigen. Im Baugebiet Nr.2 ist die Baugrenze daher im Abstand von 5 m zum vorhandenen Knick festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich der Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen in den Baugebieten Nr. 2 und Nr. 3 ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 nur im Abstand von 3 m vom vorhandenen, bzw. neu anzulegenden Knick zulässig (Baufreihaltezone). Zudem ist im Baugebiet Nr. 3 innerhalb des Waldschutzstreifens gemäß § 32 Landeswaldgesetz die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig, so daß sich teilweise Abstände der baulichen Anlagen zum Knick bis ca.12,00 m ergeben.

Schutzmaßnahmen für Knicks während der Bauzeit:

Während der Bauzeit sollen die Knicks zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu gesichert werden. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Baumschutz:

Der Baumbestand an der Ulmenallee soll bis auf einen jungen Lindenbaum bei der Anbindung der Planstraße A an die Ulmenallee erhalten werden. Der Ahornbaum im Bereich dieser Straßenanbindung soll ebenfalls erhalten werden.

Bei der Anlage des separaten Fußweges parallel zur Ulmenallee und bei der Straßenanbindung der Planstraße an die Ulmenallee ist zum Schutz des Wurzelraumes zwischen versiegelter Fläche und Baumbestand ein Abstand von mindestens 1,50 m, gemessen vom Stammmittelpunkt, einzuhalten.

Bei natürlichem Abgang von Bäumen sind im Bereich der Ulmenallee Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen entsprechend § 8 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Grundhof (z.B. für einen Baum mit Stammdurchmesser 60 cm vier Bäume mit Stammumfang 20 cm) durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die verbleibenden, minimierten, jedoch unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch weitere, geeignete grünordnerische Maßnahmen kompensiert.

Die Flächen und Maßnahmen gliedern sich in:

1. Anpflanzgebote im Plangebiet
 - 1.1 Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken und Straßenbaumpflanzungen
 - 1.2 Neuanlage Knick
 - 1.3 Gestaltung Regenwasserrückhaltebecken
 - 1.4 Anlage einer Pufferzone zum Feuchtbiotop / Gehölzbestand
2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

zu 1. Anpflanzgebote im Plangebiet

zu 1.1. Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken und Straßenbaumpflanzungen

Auf der Süd- und Westseite der Planstraße Süderfeld sowie parallel zum geplanten Geh- und Radweg sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume in den in der Planzeichnung dargestellten Standorten gepflanzt werden.

Parallel zur Straße Grundhoffeld werden auf den dort gelegenen zukünftigen Baugrundstücken je zwei Standorte festgesetzt, an denen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen sind. Die Bäume sollen auf den zukünftigen Privatflächen gepflanzt werden, da das Straßenflurstück der Straße Grundhoffeld zu schmal ist um Straßenbäume anzupflanzen.

In beiden Fällen sind Baumarten aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn oder Kugelahorn),
Sorbus aucuparia (Eberesche),
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere),
Tilia cordata (Winterlinde).

Es ist die Mindestpflanzqualität "Hochstamm 3xv, StU 18 - 20" einzuhalten. Durch diese Mindestpflanzqualität ist eine größere Anwuchssicherheit gegeben als bei Gehölzen geringerer Qualität. Zum anderen weisen die Bäume in dieser Qualität bereits nach der Pflanzung den Charakter von Straßenbäumen auf. Mit der Artenauswahl soll eine einheitliche Gestaltung der Straßenräume erreicht werden. Insgesamt werden damit im Straßenraum Grundhoffeld und im Straßenraum der Planstraße A Anpflanzgebote für insgesamt 36 Laubbäume festgesetzt.

Zusätzlich zu diesen Anpflanzgeboten sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 in den nicht an die Straße Grundhoffeld angrenzenden Grundstücken pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Durch diese Maßnahmen wird ein Mindestmaß an landschaftsgerechter Durchgrünung im Plangebiet erreicht.

zu 1.2. Neuanlage Knick

Auf der gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des WA-Gebietes Nr. 3 ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 2-reihig aufgebauten Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Breite des Knickfusses beträgt 2,50 m; die Höhe des Knickwalles beträgt 1,00 m; die Breite des Knickwalles im Bereich der Krone beträgt 1,00 m. Mit einer solchen Dimensionierung wird das Kriterium eines landschaftsgerechten Knickwalles erfüllt.

Die Artenauswahl für die Bepflanzung der Knicks ist an den für die Region Angeln charakteristischen Knicktyp "reicher Schlehen-Hasel-Knick" mit seinem typischen Artenspektrum zu orientieren, das nachfolgend aufgelistet ist. Die verwendeten Gehölze sollen die Mindestpflanzqualität "Strauch" oder "Heister, 2xv" aufweisen. Hainbuchen sollen als zukünftige Überhälter gepflanzt werden und die Mindestpflanzqualität "Hochstamm 3xv, StU 12 - 14" aufweisen. Die Hainbuchen sollen bei der Knickpflege nicht "auf den Stock gesetzt" werden.

dominierende Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe

sonstige Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Crataegus sp.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

sonstige Arten an grundwassernahen Standorten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix sp.	Weidenarten
z.B. Salix cinerea	Asch-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide

Der Vorschlag des Grünordnungsplanes, parallel zum Knick einen 3,00 m breiten Streifen als Wiesenfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da sich eine derartige Festsetzung nach Ansicht der Gemeinde Grundhof gegenüber den späteren Grundstückseigentümern nicht dauerhaft durchsetzen läßt. Die textliche Festsetzung Nr. 9, nach der parallel zum Knick ein 3,00 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten ist, wird als ausreichender Schutz vor Beeinträchtigungen des neu anzulegenden Knicks angesehen. Die Anlage des Knicks trägt zum ökologischen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet bei. Im B-Plangebiet 4.2 ist die Fortsetzung der Anlage des neuen Knicks vorgesehen, so daß im Gesamtkonzept der Bebauungspläne 4.1 und 4.2 die Bebauung auf der gesamten Südseite landschaftsgerecht eingegrünt wird.

Der Empfehlung des Grünordnungsplanes, die Grundfläche des neu anzulegenden Knicks nach dessen Anlage in Gemeindeeigentum zu überführen, wird nicht gefolgt, da damit zu hohe Kosten für die Pflege und Unterhaltung der Fläche für die Gemeinde entstehen würde. Die Anlage des Knicks wird vom Erschließungsträger durchgeführt. Beim Verkauf der Grundstücke werden die neuen Grundstückseigentümer auf deren Pflicht zum Erhalt und zur Pflege des Knicks, die sich aus § 15b Landesnaturschutzgesetz ergibt, hingewiesen.

zu 1.3 Gestaltung Regenwasserrückhaltebecken

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebietes soll in seiner Uferausbildung und -bepflanzung naturnah gestaltet werden. Zur Uferbepflanzung sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden.

zu 1.4 Anlage einer Pufferzone zum Feuchtbiotop / Gehölzbestand

Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist durch ungestörte Entwicklung (Sukzession) zu einem naturbestimmten Biotop zu entwickeln.

Durch die Festsetzung dieser Fläche als Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (Baugebiet Nr. 1) und dem Feuchtbiotop sowie dem Gehölzbestand sollen Beeinträchtigungen des Feuchtbiotopes durch die Wohnnutzung vermindert werden. Die ungestörte Vegetationsentwicklung (Sukzession) in dieser Fläche trägt zum ökologischen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet bei.

zu 2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im GOP verbleibt für den Bebauungsplan 4.1 ein Ausgleichdefizit, welches nicht durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Gemäß § 1a Absatz 3 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgendem Flurstück durchgeführt.

Das Flurstück 42/1 der Flur 4 in der Gemarkung Bönstrup liegt im Westen des Gemeindegebietes Grundhof und grenzt südwestlich an einen offenen Fließgewässerabschnitt der Schulau, die hier die Gemeindegrenze bildet und nördlich des Ortes Langballig in die Langballigau mündet. Das Flurstück wird auf der gesamten Fläche landwirtschaftlich als Weidegrünland genutzt. Der Uferbereich der Schulau am südwestlichen Rand des Flurstückes ist weitgehend frei von Gehölzen.

Das gesamte Flurstück (siehe Abbildung 2) ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch natürliche ungehinderte Entwicklung (Sukzession) zu einem naturbestimmten Biotop zu entwickeln. Im Bereich der Böschungskante zum Fließgewässer ist auf der gesamten Strecke innerhalb des Flurstücks eine zweireihige Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzarten der Auengesellschaften (Weichholz- und Hartholzaue) anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt durchschnittlich 1,50 m. Das gesamte Flurstück 42/1 ist zu den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gegen Beweidung und Betreten durch Einzäunung zu schützen.

Durch diese Maßnahmen wird zum einen der Nährstoffgehalt der Fläche und der Nährstoffeintrag in die Schulau vermindert; zum anderen wird die ökologische Strukturvielfalt und Naturnähe entlang des Fließgewässers erhöht.

Ein 0,30 ha großes Teilstück dieses streifenförmigen Flurstücks wird dem geplanten Eingriff im Bebauungsplangebiet 4.1 zugeordnet; das verbleibende 0,20 ha große Teilstück wird dem geplanten Eingriff im Bebauungsplangebiet 4.2 zugeordnet (siehe Abbildung 2).

Es erfolgt eine grundbuchliche Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche, in der die Nutzung ausschließlich für Zwecke zum Schutz der Natur zulässig ist.

10.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Grünordnungsplan für das geplante Vorhaben im B-Plangebiet 4.1 ergibt, daß für Teilbereiche ein Ausgleich im Plangebiet erreicht wird. Dies gilt für die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten / Biotope und Klima wie auch eingeschränkt für den Bereich Wasserhaushalt. Defizite, welche nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, verbleiben im Schutzgut Boden.

Zur Kompensation dieser Defizite werden auf 3.000 qm (0,30 ha) zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

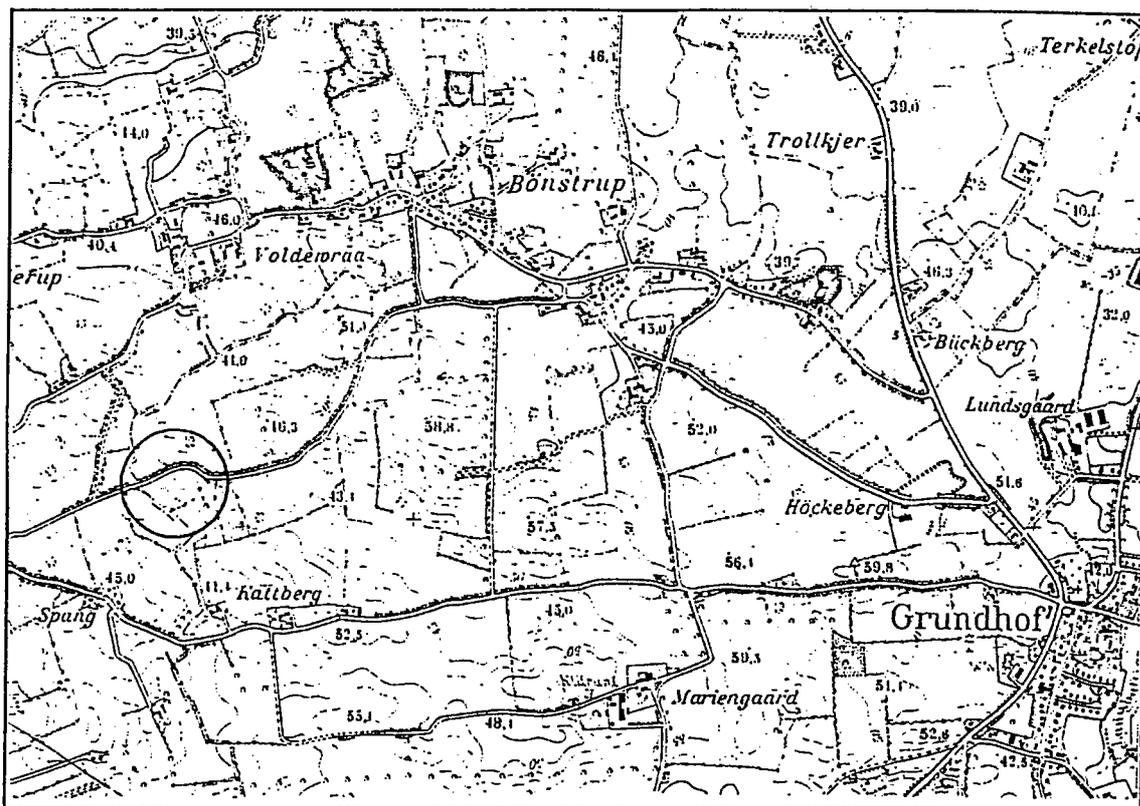


Abbildung 1: Übersichtsplan (M 1: 25.000)
mit Kennzeichnung der Lage der externen Ausgleichsfäche

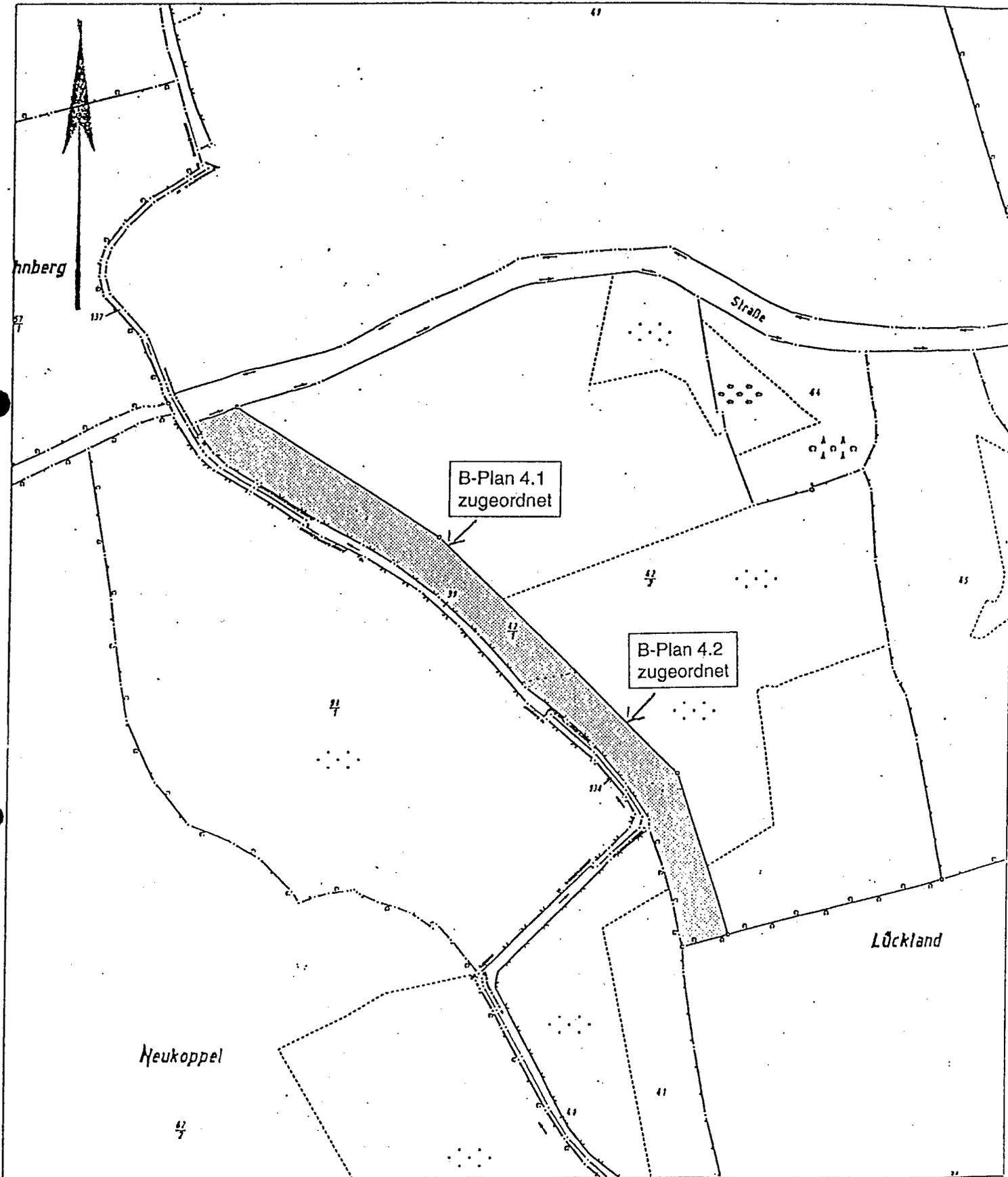


Abbildung 2: Flurkartenausschnitt (M 1: 2.000) mit Kennzeichnung des Flurstücks Nr. 42/1, Flur 4, Gemarkung Bönstrup, Gemeinde Grundhof sowie mit Abgrenzung der den B-Plänen 4.1 und 4.2 zugeordneten Teilflächen

11.0 Textliche Festsetzungen

Im Teil B der Bebauungsplanes werden die folgenden 9 textlichen Festsetzungen getroffen, die in den jeweiligen Kapiteln zur Erläuterung der städtebaulichen Konzepte und der Belange von Natur und Landschaft mit erläutert und begründet werden.:

1. Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr.3 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in sämtlichen allgemeinen Wohngebieten der Bau von Tankstellen sowie von Gartenbaubetrieben auch ausnahmsweise nicht zulässig ist.

2. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 650 qm haben müssen. Bei dem Bau von Doppelhäusern muß das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm haben.

3. Höchstzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig ist.

4. Baumpflanzungen auf WA - Grundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken Nr. 1 - 13 und 16 - 21 pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Auf den übrigen Grundstücken Nr. 14, 15, 22 und 23 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten heimische Laubbäume aus der im Begründungstext enthaltenen Baumartenliste mit der dort angegebenen Mindestpflanzqualität anzupflanzen. Die neuen Bäume können in begründeten Fällen auch um wenige Meter abweichend vom festgesetzten Standort gepflanzt werden.

Die Gehölze, die aufgrund der flächenhaften Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Neuanlage Knick) an der Südgrenze des WA-Gebietes Nr. 3 angepflanzt werden, dürfen bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzten Baumpflanzungen nicht angerechnet werden.

5. Neupflanzung von Straßenbäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Standorte festgesetzt, an denen heimische Laubbäume aus der im Begründungstext enthaltenen Baumartenliste mit der dort angegebenen Mindestpflanzqualität anzupflanzen sind. Aufgrund von anzulegenden Grundstückszufahrten können die neuen Straßenbäume auch um wenige Meter abweichend von dem festgesetzten Anpflanzstandort gepflanzt werden.

6. Erhalt von Straßenbäumen

Auf den gemäß §9 Abs.1 Nr.25b an der Ulmenallee festgesetzten Standorten mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind im Bereich der Ulmenallee Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

7. Neuanlage Knick

Auf der gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 2-reihig aufgebauten Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Breite des Knickfusses beträgt 2,50 m; die Höhe des Knickwalles beträgt 1,00 m; die Breite des Knickwalls im Bereich der Krone beträgt 1,00 m.

8. Anlage einer Pufferzone zu Feuchtbiotop / Gehölzbestand

Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist durch ungestörte Entwicklung (Sukzession) zu einem naturbestimmten Biotoptyp zu entwickeln.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, daß auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der WA-Gebiete Nr. 2 und 3 die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig ist. Dies gilt auch für die Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen.

10. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind auf dem an der Straße Grundhoffeld direkt nördlich des geplanten Geh- und Radweges gelegenen Baugrundstück Nr. 14 passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes vorzusehen.

Bei Wohngebäuden sind für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Fenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu verwenden. Das Schalldämmmaß der Türen und Wände sowie der Dachkonstruktion muß mindestens 30 dB betragen.

12.0 Örtliche Bauvorschriften

Damit keine für die Region untypischen Flachdachhäuser entstehen, wird in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 für die Hauptgebäude eine **Mindestdachneigung von 28°** festgesetzt.

Durch die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 vorgenommene **Begrenzung der Sockelhöhe** auf höchstens 0,5 m soll verhindert werden, das im Plangebiet ortsuntypisch hohe, "warftartige" Gebäudestrukturen entstehen.

Eine Ausnahmesituation stellen die direkt an der Ulmenallee gelegenen Grundstücke dar, wo das heutige Geländeniveau zum Teil um etwa 1 m unter dem Fahrbahnniveau der Ulmenallee liegt. Dort darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zukünftig nicht über dem Fahrbahnniveau der Ulmenallee im Bereich des betreffenden Grundstückes liegen.

Um die Errichtung von unangemessen hohen, dem dörflichen Erscheinungsbild Grundhofs widersprechenden Gebäuden zu verhindern, wird in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 festgesetzt, daß die **Firsthöhe maximal 9 m** über dem Erdgeschoßrohfußboden betragen dar.

13.0 Flächenbilanz und Kostenangaben**13.1 Flächenbilanz****1. Allgemeine Wohngebiete**

WA Nr. 1 (GRZ 0,25)	7.925 qm
WA Nr. 2 (GRZ 0,25)	2.184 qm
WA Nr. 3 (GRZ 0,25)	3.410 qm
WA Nr. 4 (GRZ 0,25)	3.654 qm
WA Nr. 5	150 qm
Summe WA - Gebiete	17.323 qm

2. Verkehrsflächen (Gemeinde Grundhof)

Ulmenallee	971 qm
Grundhoffeld	498 qm
Süderfeld (Planstraße A)	2.184 qm
Fußweg	226 qm

Summe öffentl. Verkehrsflächen **3.879 qm**

3. Fläche für die Wasserwirtschaft (Gemeinde Grundhof) 817 qm**4. Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft (Gemeinde Grundhof) 1.250 qm****5. Knick am östl. Rand des Plangebietes (geschütztes Biotop gem. § 15b LNatSchG) 35 qm**

Gesamtfläche des Plangebietes **23.304 qm = 2,33 ha.**

13.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Grundhof werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Ein privater Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Grundhof einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abschließen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Grundhof übereignet. Auch die Übernahme der Kosten für die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Grundhof vertraglich geregelt.

14.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung Grundhof hat in ihrer Sitzung am 17.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Süderfeld" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 10.06.1999 stattgefunden.

Am 13.07.1999 hat die Gemeindevertretung Grundhof beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 in die beiden eigenständigen Bebauungspläne Nr. 4.1 "Süderfeld 1" und Nr. 4.2 "Süderfeld 2" aufzuteilen.

Zunächst soll nur das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4.1 weitergeführt werden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeindevertretung Grundhof auf der selben Sitzung am 13.07.1999 die vorliegende Fassung des Bebauungsplans Nr. 4.1 (Stand Juli 1999) als Entwurf verabschiedet und die Begründung gebilligt. Darüber hinaus wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB durchzuführen und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Die Gemeindevertretung Grundhof hat in ihrer Sitzung am *2.11.99* die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgenommen. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Planänderungen. In derselben Gemeindevertretungssitzung am *2.11.99* wurde die vorliegende Planfassung (Stand November 1999) als Satzung beschlossen.

L. Schreiber

- Die Bürgermeisterin -

Gemeinde Grundhof, im November 1999

